



**Votre conseiller : Fabrice OUDOT**  
**Louhans**  
 116 Grande Rue  
 71500 LOUHANS  
 Email : f.oudot@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.74.04.15  
 Tél mobile : 06.85.52.40.82  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE**  
**Maison de ville avec terrain.**  
**106 m<sup>2</sup> env.**

**LOUHANS**

**249 800 €**

### Référence

Référence : **14453**

### Description

Exclusivité Neyrat !!!  
 Au cœur de Louhans, à 500m du centre historique des arcades, A 200m de tous commerces,  
 Superbe maison de ville de 1830 restaurée en 2020 avec beaucoup de goût et de moyens intérieur comme extérieur, Le mélange ancien moderne, les nuances de matériaux (bois, pierre, métal), le confort, la domotique, l'aménagement du jardin et du parc réalisé par architecte d'extérieur, tout a été réalisé dans le moindre détail et dans la recherche de la perfection, et c'est très réussi.  
 Nous sommes en ville avec ce très grand parc et ces arbres qui amènent de la fraîcheur, un vrai Avre de paix !!!  
 Cette villa sur 3 niveaux comprend:  
 Au rez de chaussée: 1 entrée avec superbes carrelages, 1 très belle cuisine équipée avec verrière et cellier, 1 salon séjour avec parquets orienté sur la grande terrasse et jardin, 1 superbe salle d'eau et 1 wc,  
 A l'étage 1: 1 mezzanine, 1 dégagement, 1 chambre avec grand dressing, 1 seconde chambre, 1 wc avec lave mains,  
 A l'étage 2: 1 grenier complet aménageable mais déjà très propre et isolé simplement sous la toiture, et si un complément d'isolation est réalisé dans les combles le Dpe passerait en D !!!  
 Confort: Adoucisseur d'eau, fibre, cuisine équipée (frigo, plaque, four, micro ondes, lave vaisselles) et plan de travail en pierre de Bourgogne, coffret électrique avec panneaux solaires, chaudière gaz à condensation, parquet chêne sur chappe liquide, chauffage au sol au rez de chaussée et poêle à pellets, portail extérieur,

### Classe énergie et classe climat

**D** 249 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**D** 41 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

 DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
 4G Fixe : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

 <b>Surface de 106 m<sup>2</sup></b>	 <b>Séjour de 25 m<sup>2</sup></b>
 <b>Terrain de 1196 m<sup>2</sup></b>	 <b>3 pièces</b>
 <b>2 chambres</b>	 <b>1 salle</b>
 <b>2 terrasses</b>	 <b>2 stationnements</b>

## Surfaces principales

Utile :	52 m <sup>2</sup> environ
Jardin :	1196 m <sup>2</sup> environ
Dépendances :	12 m <sup>2</sup> environ
Terrasse :	70 m <sup>2</sup> environ

## Surfaces détaillées

Entree :	12 m <sup>2</sup>
Cuisine avec coin repas :	21 m <sup>2</sup>
Cellier :	1.3 m <sup>2</sup>
Salon séjour :	25 m <sup>2</sup>
Salle d'eau :	6.5 m <sup>2</sup>
Wc :	2 m <sup>2</sup>
Terrasse :	utile : 70 m <sup>2</sup>
Mezzanine :	5.6 m <sup>2</sup>
Dégagement :	1 m <sup>2</sup>
Chambre avec dressing :	18 m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11.1 m <sup>2</sup>
Wc avec lave mains :	2 m <sup>2</sup>
Grenier :	utile : 40 m <sup>2</sup>
Dependance :	utile : 12 m <sup>2</sup>

## Aménagements intérieurs

Dressings :	1
Cuisine :	EQUIPEE ET AMENAGEE
Salles d'eau :	1
Principal revêtement de sol :	Parquet
Chauffage :	INDIVIDUEL/GAZ
Eau chaude :	INDIVIDUEL/Chauffe eau gaz
Année de rénovation :	2020
Greniers :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière :	1 800 €/an
Travaux à prévoir :	Aucun travaux

## Informations financières

Prix de vente :	249 800 €
Honoraires à charge :	du vendeur

## Environnement / emplacement

- Proche de :
- Proche centre commercial
  - Proche centre-ville
  - Proche commerces
  - Proche hôpital
  - Proche sortie autoroute

## Aménagements extérieurs

Style de construction :	Maison de ville
Construction :	Maison traditionnelle
Construit en :	1830
Toiture :	Tuiles
Couverture :	Tuile
Vitrage :	Double
Assainissement :	Tout à l'égout





Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER**  
SUR LE **MEILLEUR** MOYEN  
DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez  
votre retraite

Générez des  
revenus réguliers

Créez un patrimoine  
familiale durable

Diversifiez vos  
investissements

## OFFRE SPÉCIALE\*

6 mois de gestion offerts +  
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +  
déclaration de revenus fonciers offert la première année

\*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

**NEYRAT IMMOBILIER**  
VOUS **PROPOSE** UNE GAMME  
DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface  
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

➔ [www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)